

*Мингес В.А.,
студент магистратуры
2 курс, институт права
ВолГУ
Россия, г. Волгоград*

ОСОБЕННОСТИ ЗАДАТКА ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

***Аннотация:** Статья посвящена вопросам применения задатка в целях обеспечения исполнения предварительного договора. Автор разбирает особенности данного вида задатка и специфику его применения, анализирует судебную практику.*

***Ключевые слова:** задаток, предварительный договор, обеспечение исполнения обязательств.*

***Annotation:** This article is dedicated to deposit for the purpose of enforcing the preliminary contract. The author analyzes peculiarity of this kind of deposit and particular modes of application, analysis of judicial practice.*

***Key words:** deposit, a draft treaty, guaranteeing fulfilment of obligations.*

Договор – одна из самых древних правовых конструкций. Она представляет собой соглашение двух или нескольких лиц, влекущее за собой возникновение, изменение или прекращение определенных прав и обязанностей. Поскольку договор заключается между несколькими лицами и его исполнение зависит от добросовестного поведения каждого из этих лиц, то заключение договора всегда подразумевает наличие риска его неисполнения одной из сторон.

Хотя основополагающий принцип гражданского права и провозглашает pactasuntservanda, что означает «договоры должны исполняться», но на практике он далеко не всегда исполняется. Так никто не застрахован от возможного

недобросовестного отказа контрагента от исполнения договора, либо от ненадлежащего его исполнения. Прямое подтверждение тому – процветающий рынок юридических услуг и обширнейшая судебная практика по подобным спорам.

Разумеется, если условия договора будут нарушены одной стороной, то другая сторона сможет обратиться в суд и добиться восстановления своих нарушенных прав, но на это может уйти много времени, много сил, а самое главное – сторонам, как правило, нужно чтобы договор был исполнен вовремя и в надлежащем качестве, дальнейшее восстановление справедливости — это хорошо, но гораздо лучше не допускать ее нарушения изначально.

В целях обеспечения исполнения договоров законодателем предусмотрен целый ряд обеспечительных мер. Перечень таких мер закреплен в ст. 329 Гражданский кодекс Российской Федерации.

Так, одной из возможных обеспечительных мер является задаток. Задаток представляется весьма эффективной, а потому и очень распространенной мерой. Задатком называют сумму денег, которую кредитор выплачивает в счет исполнения обязательств по заключаемому им договору. Таким образом он становится гарантией последующего исполнения договора, причём он становится гарантией для обеих сторон.

Особенным видом задатка является закреплённая законодателем возможность обеспечения такими мерами исполнения не только основного, но и дополнительного договора. Такая возможность прямо закреплена в частности в тексте п. 4 ст. 380 ГК РФ.

Задаток, который вносится в качестве обеспечения исполнения в предварительном договоре, при его исполнении, а, следовательно, при заключении основного договора, автоматически засчитывается в цену основного договора (если только такой задаток не был внесен лицом, которое не несет обязанности по совершению платежей по условиям основного договора, в этом случае задаток просто возвращается внесшему его лицу).

Автоматический зачет задатка по предварительному договору в цену основного договора объясняют тем, что задаток отражает волю сторон на заключение основного договора.

Данная позиция является достаточно спорной, поскольку, из такого подхода предварительный договор в соответствии с действующим законодательством должен был бы быть переквалифицирован в основной.

Задаток же по предварительному договору следует понимать как меру, которая направлена обеспечение исполнения именно предварительного договора, то есть меру, гарантирующую именно сам факт заключения основного договора.

При таком подходе, задаток возвращается внесшей его стороне во всех случаях, когда отсутствуют основания для применения мер ответственности за нарушение обязательство, и в первую очередь в случае заключения основного договора.

В таком случае более верным с теоретической точки зрения была бы необходимость выражения воли задаткодателя о зачете внесенного задатка в стоимость договора для произведения этого самого зачета.

На практике же получится, что суть от этого не изменится, ведь если стороны заключили договор, значит они станут его исполнять, а, следовательно, задаткополучатель предложит произвести зачет. Просто в приведенном случае лицу необходимо было бы совершить дополнительное действие и изъявить свою волю на произведение зачета встречных требований, а в соответствии с текущим положением дел, это происходит автоматически, без лишних усилий и траты времени. Данная позиция представляется более практичной и практикоориентированной и активно поддерживается в частности и научными авторами.

Как уже было указано ранее, задаток гарантирует исполнение предварительного договора следующим образом:

Стороне, внесшей задаток – задаткодателю, выгодно заключить основной договор, если она будет уклоняться от его заключения, то потеряет внесенный

задаток, он останется у получившей его стороны. Стороне, получившей задаток – задаткодержателю, также невыгодно уклонение от заключения основного договора, поскольку при отказе от его заключения ли при действиях, указывающих на уклонение от его заключения, она обязана будет вернуть лицу, внесшему задаток в двукратном размере.

Ввиду неоднозначности понятия «уклонение от заключения основного договора» при включении в предварительный договор условий о задатке, рекомендуется подробно расписать, какие именно действия свидетельствуют о неисполнении такого договора. То есть какие конкретно действия контрагента могут свидетельствовать о том, что он уклоняется от заключения основного договора. Чем более конкретно будет прописан данный вопрос, тем проще будет доказать вину контрагента в дальнейшем.

В ином случае велика вероятность того, что суд может не признать вины ни одной из сторон и задаток просто вернется уплатившей его стороне, а сделка так и не будет заключена. Такая ситуация возникает, когда обе стороны напрямую и не отказывались заключать договор, но никаких активных действий, направленных на его заключение тоже не осуществляли, а просто либо обе потеряли к нему интерес, либо пассивно ждали, пока истечёт срок на заключение основного договора, ожидая запроса от контрагента и планируя обратиться в суд, заявив о вине второй стороны в незаключении основного договора. При рассмотрении данной ситуации судом был сделан важный вывод о том, что сам по себе факт утраты истцом интереса к приобретению имущества ответчика не свидетельствует о наличии вины истца как потенциального покупателя имущества.

Данная ситуация не нова и достаточно часто встречается в судебной практике. В целом суды разрешают данную ситуацию вполне однообразно, но бывают и иные подходы.

Так, в результате рассмотрения одного из таких случаев, первая инстанция Динского районного суда Краснодарского края вынесла решение, по которому взыскала с ответчика в пользу истца сумму задатка и проценты за пользование

чужими денежными средствами. Апелляция данное решение отменила и отказала истцу в удовлетворении заявленных требований.

Верховный суд Российской Федерации с позицией Апелляционного суда не согласился и направил дело на новое рассмотрение (Определение ВС РФ от 15.01.2019 N 18-КГ18-232). Верховный суд указал, что задаток остается у продавца в случае, если другая сторона ведет себя противоправно, уклоняется от заключения договора, а не направление оферты одной из сторон вовсе не свидетельствует о ее противоправном поведении. Следовательно, вывод апелляционной инстанции о наличии вины истца в незаключении договора купли-продажи несостоятелен.

Апелляционным определением от 02 апреля 2019 года Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда оставила решение первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения (Определение Краснодарского краевого суда от 02 апреля 2019 года по делу № 33-10891/2019).

Итак, при пассивном поведении обеих сторон, указывающем на отсутствие намерений заключить договор, отсутствует возможность говорить о вине одной из сторон, а следовательно отсутствуют и основания для каких бы то ни было санкционных мер, а значит задаток просто подлежит возврату внесшей его стороне. Причем кроме самого задатка суды еще и взыскивают проценты за пользование чужими денежными средствами (Решение Динского районного суда Краснодарского края от 27 августа 2015 года по делу № 2-2042/2015).

Для возникновения доказательств, подтверждающих вину одной из сторон, необходимо, что бы второй стороной были предприняты все возможные и разумные меры для заключения основного договора. Пассивное же поведение сторон свидетельствует лишь об отсутствии стремления к заключению сделки (Определение Краснодарского краевого суда от 02 апреля 2019 года по делу № 33-10891/2019).

Как правило, при рассмотрении спора в суде, для доказательства вины задаткодержателя в незаключении основного договора и удовлетворения судом

заявленных требований стороне необходимо подтвердить: наличие соглашения о задатке; факт выдачи задатка и его размер) например, платежное поручение); ответственность стороны, получившей задаток, за неисполнение обязательства (совокупность активных действий истца, направленных на заключение основного договора, и явного уклонение второй стороны от заключения сделки), факт соблюдения досудебного (претензионного) порядка, установленного законом или договором (в качестве подтверждения можно, например, представить копию почтовой квитанции и опись вложенного).

Законом также предусмотрен ряд случаев, в которых суды могут снизить размер взыскиваемого задатка, например, этот произойдет, если ответчик докажет отсутствие вины в незаключении основного договора (налицо одна из описанных ранее ситуаций, в таком случае залогодатель просто получает назад залог в том размере, в котором он его внес), если ответчик сможет доказать, что часть истребуемой суммы представляет собой вовсе не задаток, а обеспечительный платеж, если задаткодержатель будет ходатайствовать об уменьшении второй половины задатка по правилам ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на несоразмерность размера этой второй половины задатка наступившим последствиям.

Кроме того, суд может и вовсе отказать во взыскании задатка с задаткодержателя в случае, если он докажет вину задаткодателя в незаключении основного договора, либо в случае истечения сроков давности.

Использованные источники:

1. Гонгалов Б.М. Обеспечение исполнения обязательств. М., 1999. С. 55.
2. Белов В.А. Автоматический зачет взаимных требований: мировой опыт и положения Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. N 12. С. 73 - 97;
3. Иншакова А.О., Козлова М.Ю. Конструкция договора аренды на страже результативности гражданского оборота имущества // LegalConcept. 2013. №2.